



ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

Ассоциация проектировщиков «Содружество профессиональных проектировщиков в строительстве», Ассоциация «СПрофПроект»
СРО-П-198-25042018

Шифр: 650-21-ПМТ

Заказчик: Бабюк Ф.С.

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории, ограниченной ул. Депутатская, ул. Глухова, ул. Семафорная, ул. Маршала Василевского (в отношении ул. Семафорная, 13) в городе Симферополе Республики Крым

Директор

ГИП



Джемалетдинов Н.Р.

Джемалетдинова Ф.И.

г. Симферополь, 2021 г.

Содержание

№ главы, раздела		Страницы
I.	Основная часть (пояснительная записка)	3
1.1.	Общие положения	3
1.2.	Цели и задачи проекта	3
1.3.	Характеристики образуемого земельного участка	4
1.4.	Анализ проектируемой территории	5
1.5.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	5
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	5
1.7.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	5
1.8.	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	6
1.9.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	6
	Чертеж межевания территории	7
II.	Материалы по обоснованию	8
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	8
2.2.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	8
2.3.	Расчет нормативного размера земельного участка	8
	Расположения объекта на карте градостроительного зонирования	10
	Расположения объекта на карте с особыми условиями использования территории	11
2.4.	Описание охранных зон	12
	Границы зон с особыми условиями использования территорий	13-15
	Местоположение существующих объектов капитального строительства	16
2.5.	Выводы	17
III.	Приложения	

Основная часть

I. Пояснительная записка

1.1. Общие положения

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических и текстовых материалов, а также расчетов и обоснования границ проектируемого земельного участка.

Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку, материалы по обоснованию, анализ существующего участка, расчет нормативных размеров, описание охранных зон, технико-экономические показатели, ведомость координат, приложения.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя: схему расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастрового квартала), ситуационную схему, схема границ зон с особыми условиями землепользования.

Проект межевания выполнен в системе координат СК кадастрового округа, зона 2. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек поворота границы земельного участка. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года № П/0393. Координирование точек поворота границ участка выполнено с помощью аппаратуры геодезических спутников (ГНСС-приемник) S-Max GEO, з/н № 5727550189 (№ 026590 от 18.01.2019 г выдан АО "Северо-Кавказское аэрогеодезическое предприятие»).

1.2. Цели и задачи проекта.

Проект межевания территории разработан в виде документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 6602 от 20.10.2021г. для образования земельного участка на территории, ограниченной ул. Депутатская, ул. Глухова, ул. Семафорная, ул. Маршала Василевского в городе Симферополе Республики Крым.

Проектная документация разработана в соответствии с договором, градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций с целью образования земельного участка под малоэтажным многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями.

При разработке проекта также использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации».
5. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Федеральная закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды.
8. «СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлениям Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74.
10. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.
11. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым
12. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом города, границах планировочной структуры,

границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной и функциональной зоны.

Целью данного проекта межевания территории является:

- 1) формирование земельного участка, на котором расположен малоэтажный многоквартирный дом № 13, по улице Семафорная в г. Симферополе с элементами озеленения и благоустройства и иными элементами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов;
- 2) координирование земельного участка как объекта землепользования;

Основными задачами данного проекта межевания территории являются:

- 1) определение местоположения границ образуемого земельного участка.
- 2) определение характеристик образуемого земельного участка.

1.3. Характеристика образуемого земельного участка

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок формируется по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании.

Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ГКН о границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;
- границ территорий (земельных участков), в установленном порядке зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуальным образом определены;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

Границы земельного участка проектируются с учетом исторически сложившейся ситуации, а также фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории проектирования. При разработке настоящего ПМТ для проектируемой территории рассматривается только существующая (сложившаяся) застройка.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Симферополя Республики Крым, Том 2 Градостроительному регламенту, статье 16 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами», коэффициент застройки должен составлять не более 0,45. На данной проектируемой территории коэффициент застройки составляет 0,21, что не превышает допустимую норму.

Образование земельного участка происходит из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка, в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код-2.1.1)

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. Анализ проектируемой территории.

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010105 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1»- зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На проектируемом земельном участке расположены одноэтажный жилой дом и пять сараев.

Проектируемая территория земельного участка сформирована с учетом обеспечения малоэтажного многоквартирного дома необходимой территорией в пределах нормативных размеров, включая проезды, пешеходные дорожки, проходы, площадки временного хранения автомобилей, зеленых насаждений, хозяйственных площадок.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

- Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют
- Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют
- Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют

1.5. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка.

В соответствии со ст. 43 п. 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице.

№ п/п	Адрес/ Описание местоположения	Площадь земельного участка (кв.м.)	Кадастровый квартал	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Код вида разрешенного использования земельного участка)	Возможный способ образования
1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Семафорная, 13.	854	90:22:010105	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код-2.1.1)	Образование земельного участка из земель муниципальной собственности.

1.6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

1.7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

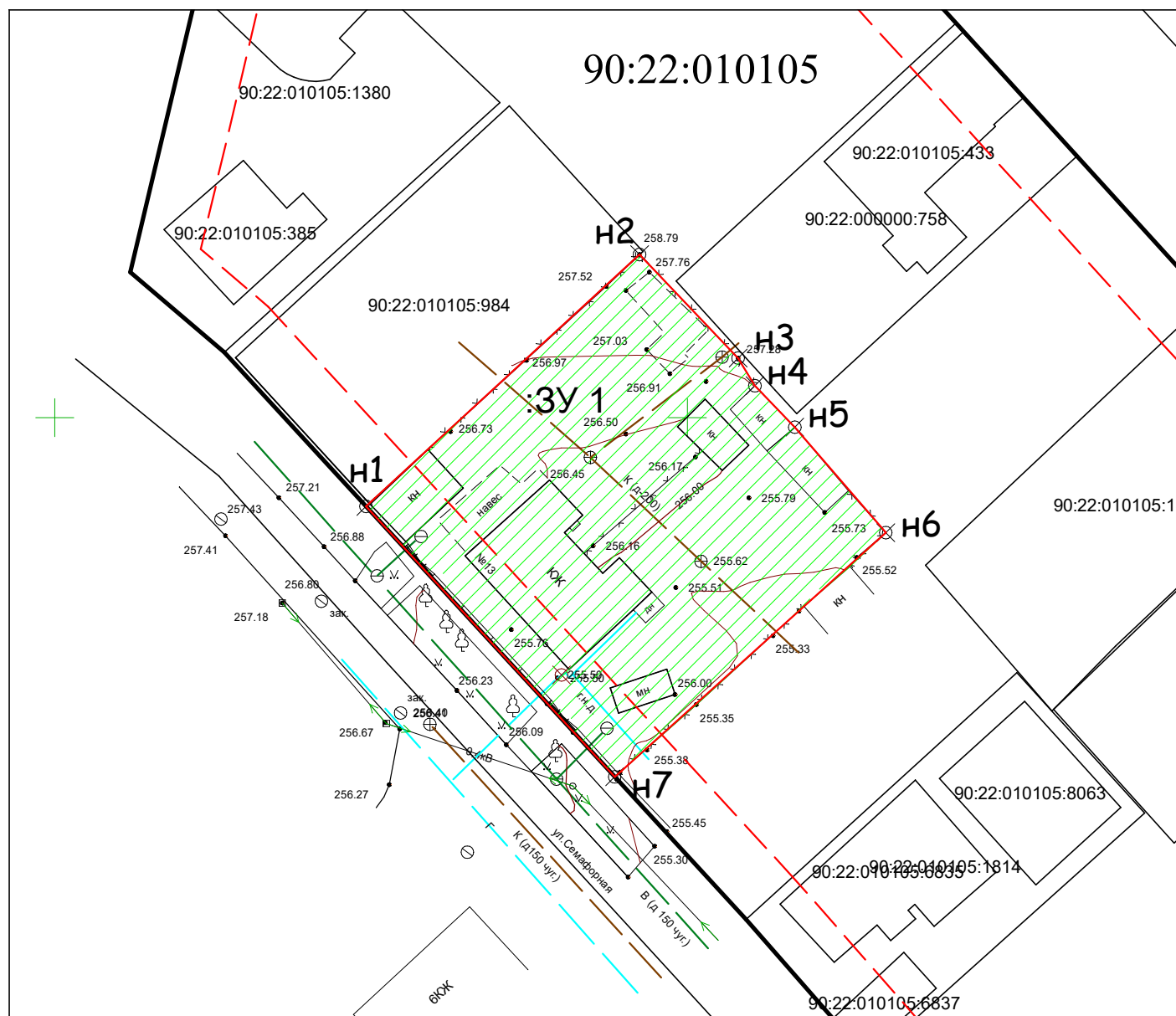
1.8. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка отсутствуют.

1.9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Имя точки	X, м	Y, м
н1	4 970 992,99	5 186 724,59
н2	4 971 012,89	5 186 746,22
н3	4 971 004,71	5 186 754,00
н4	4 971 002,52	5 186 755,33
н5	4 970 999,24	5 186 758,49
н6	4 970 990,91	5 186 765,68
н7	4 970 971,62	5 186 744,26
н1	4 970 992,99	5 186 724,59

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:500



Условные обозначения

- - границы образуемого земельного участка
- ⊗ n36 - поворотные точки
- границы проектирования
- - - линия отступа от красных линий
- красная линия
- :3У 1 - условный номер земельного участка

Примечания:

1. В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют
2. Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.
3. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.
4. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

Каталог координат точек поворота границ земельного участка
(СК кадастрового округа, зона 2)

Координаты образуемого земельного участка

Условный номер земельного участка :3У 1						
Площадь земельного участка 854 кв. м						
№ п/п	Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	S, м
1	n1	4 970 992,99	5 186 724,59	269° 59,7'		
2	n2	4 971 012,89	5 186 746,22	269° 2,5'	47° 22,7'	29,39
3	n3	4 971 004,71	5 186 754,00	192° 17,4'	136° 25,2'	11,30
4	n4	4 971 002,52	5 186 755,33	167° 21,5'	148° 42,6'	2,56
5	n5	4 970 999,24	5 186 758,49	183° 8,7'	136° 4,1'	4,55
6	n6	4 970 990,91	5 186 765,68	268° 46,4'	139° 12,8'	11,00
7	n7	4 970 971,62	5 186 744,26	269° 23,7'	227° 59,2'	28,83
1	n1	4 970 992,99	5 186 724,59	269° 59,7'	317° 22,9'	29,05

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Обозначение характерных точек границы	X, м	Y, м
1	2	3
n1	4 970 992,99	5 186 724,59
n2	4 971 012,89	5 186 746,22
n3	4 971 004,71	5 186 754,00
n4	4 971 002,52	5 186 755,33
n5	4 970 999,24	5 186 758,49
n6	4 970 990,91	5 186 765,68
n7	4 970 971,62	5 186 744,26
n1	4 970 992,99	5 186 724,59

						650-21-ПМТ			
						Проект межевания территории, ограниченной ул. Депутатская, ул. Глухова, ул. Семафорная, ул. Маршала Василевского (в отношении ул. Семафорная, 13) в городе Симферополе Республики Крым			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	7	
Разработал				Стадичук О.В.			ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	ООО «Проектстрой»	
Проверил				Джемалетдинов Н.Р.					
ГИП				Джемалетдинова Ф.И.					